

Maskun kunnassa sijaitsevien tilojen 481-403-0001-0003 ja 481-413-0001-0017 myyntiin asettaminen

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 293

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki on saanut omistukseensa etuostomenettelyä käyttäen - (KH 28.8.2022 § 63) Maskun kunnasta tilat 481-403-0001-0003 (Jokimaa) ja 481-413-0001-0017 (Jokiniitty), pinta-alaltaan yhteensä n. 2,26 ha. Kyseisten tilojen ostaminen perustui etuostolain (289/1989) asettamiin vaatimuksiin, ei kaupungin tarpeisiin. Tilojen myyminen on siten perusteltua, koska kaupungilla ei ole käyttöä muusta maanomistuksestaan erillään olevalle pienehkölle peltoalueelle toisen kunnan alueella, eikä tiloille ole odotettavissa nykyisestä poikkeavaa maankäyttöä. Tilat on osoitettu Maskun Yleiskaava 2020:ssa Maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Luovutusmenettelystä

Luovutusmenettelyksi ehdotetaan vapaata huutokauppaa Huutokaupat.com-palvelussa. Kaupunki käytti samaa palvelua kahden RA-tontin luovutusprosessissa elo-syyskuussa 2022. Kaupunginhallitus käsitteli huutokaupan perusteella saatuja tarjouksia 3.10.2022 § 281 hyväksyen toisesta tontista esitetyn tarjouksen. Tekniset palvelut katsoo, että asettamalla tilat myyntiin kyseiseen palveluun, voidaan myyntiajan ollessa riittävän pitkä varmistua siitä, että kauppahinta vastaa vapailla markkinoilla olevaa käypää arvoa.

Huutokauppaan asetettavat myyntiehdot

Tilat on suunniteltu asetettavan huutokauppaan mahdollisimman pikaisesti tämän päätöksen jälkeen. Huutokaupan kestoksi on suunniteltu n. puolitoista kuukautta. Tilat asetetaan huudettavaksi yhtenä kohteena. Kohteelle ei aseteta pohjahintaa tai hintavarausta, vaan kaupunki pidättää ehdottoman oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous. Lopullisen myyntipäätöksen tekee hallintosäännön mukaisesti Naantalin kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksen jälkeen. Mikäli tarjous hyväksytään, veloitetaan tarjoaja maksamaan varausmaksu kaupungin osoittamalle tilille. Varausmaksun suuruus on 10 % korkeimmasta tarjouksesta tai vähintään 500 €. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tarjoaja vetäytyy kaupasta ilman erityisen painavaa syytä. Kauppakirja tulee allekirjoittaa kolmen kuukauden kuluessa lopullisen myyntipäätöksen lainvoimaistumisesta.

Tilojen sijainnin osoittava kartta ja kauppakirjaluonnos ovat liitteinä.

Liitteet 1 – 2 , KH 24.10.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki asettaa luovutettavaksi vapaalla huutokaupalla Huutokaupat.com-palvelussa Maskun

kunnassa sijaitsevat tilat 481-403-0001-0003 ja 481-413-0001-0017 yhtenä kohteena. Huutokauppa suoritetaan siten, että kaupunki pidättää ehdottoman oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein esitetty tarjous ja että lopullisen myyntipäätöksen tekee Naantalin kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä mahdollisimman pian huutokaupan sulkeuduttua.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 16.01.2023 § 10
1101/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki järjesti 7.11. – 17.12.2022 avoimen huutokaupan Huutokaupat.com-palvelussa, jossa huudettava oli Maskun kunnassa sijaitsevat tilat 481-403-0001-0003 ja 481-413-0001-0017, pinta-alaltaan yhteensä n. 2,26 hehtaaria. Huutokaupan ehdoissa kaupunki pidatti ehdottoman oikeuden hyväksyä tai hylätä korkeimman esitetyn tarjouksen.

Huutokaupan tulokset olivat seuraavat:

- Kohdetta katsottu 2.817 kertaa.
- Kohteen lisäsi seurantalistalleen 77 käyttäjää.
- Kohteesta esitti tarjouksia 11 tarjoajaa.
- Tarjoajat kohdentuivat Maskun ja pääkaupunkiseudun alueille.
- Kohteesta esitettiin tarjouksia yhteensä 212 kappaletta.
- Korkein tarjous **24.925 euroa**.

Korkeimman tarjouksen esittänyt täyttää kaupungin etukäteen tarjoajalle asettamat ehdot, joten päätös tarjouksen hyväksymisestä ja tilojen luovuttamisesta tulee tehdä kaupungin päätösvaltaisessa toimielimessä. Hallintosäännön mukaisesti päätösvalta on kaupunginvaltuustolla kaupunginhallituksen esityksestä.

Käyvän hinnan arviointi

Mikäli korkein tarjous vastaa kohteen arvioitua käypää arvoa, tulee tarjous hyväksyä, sillä kyseisillä tiloilla ei ole kaupungin kannalta erityisiä arvoja. Käypä arvo voidaan muodostaa edustavien vertailukauppojen perusteella Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastosta.

Käytettäessä seuraavia hakutekijöitä:

- Rakentamattomat, yksinomaan viljeltyä maata 2-5 ha sisältävät kiinteistökaupat,

- Vuodet 2021 ja 2022,

- Sijaintimaakunta Varsinais-Suomi.

voidaan kauppahintatilastosta poimia, että hakutekijöitä vastaavien kiinteistökauppojen keskiarvo oli vuonna 2021 n. 11.250 €/ha ja vuonna 2022 n. 10.500 €/ha. Mediaaniarvo oli vastaavasti vuonna 2021 n. 11.500 €/ha ja vuonna 2022 10.000 €/ha.

Tämän perusteella tarjouksen mukainen arvo; n. 11.000 €/ha, vastaa riittävällä arviointitarkkuudella kohteen tilojen käypää arvoa.

Tekniset palvelut esittääkin, että Naantalin kaupunki myy tilat 481-403-0001-0003 ja 481-413-0001-0017 niistä korkeimman tarjouksen esittäneelle 24.925 euron kauppahintaan.

Tilojen 481-403-0001-0003 ja 481-413-0001-0017 kauppakirjaluonnos liitekartoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 16.1.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Naantalin kaupunki myy Maskun kunnassa sijaitsevat tilat 481-403-0001-0003 ja 481-413-0001-0017 niistä huutokaupassa korkeimman tarjouksen; 24.925 euroa, esittäneelle tarjoajalle, liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.
- Huutokauppaehtojen mukaisesti tarjoaja veloitetaan maksamaan varausmaksu: 10 % korkeimmasta tarjouksesta (2.493 euroa), kaupungin osoittamalle tilille.
- Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä lukien; sekä
- Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan vähäisiä teknisluonteisia muutoksia.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.